

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.
 - 1.3 Im Mischgebiet sind folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und
 - Tankstellen (Nr. 7).
- Zahl der Wohnungen**

Im WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Grundfläche**
 - 3.1 Innerhalb des WA darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Mindestgrundstücksgröße**

Im WA muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² bzw. pro Grundstück für eine Doppelhaushälfte mindestens 350 m² betragen.
- Garagen und Nebengebäude**

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzlerche	2 j. v. S. 100/160
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaflenhülchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-4 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss mit einem temporären Wildschutzzäun 5-7 Jahre lang zur freien Landschaft einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen, damit die Hecke eine Verbindungsfunktion zur angrenzenden Landschaft wahrnehmen kann.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Elsdorf in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

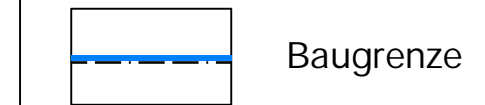
7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme
 Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 2/8 der Flur 1 der Gemarkung Rüssel durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



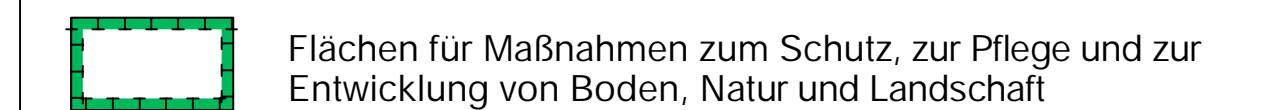
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	MI	ED	Art der baulichen Nutzung
0,4	--	--	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
1	0	0	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED			offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

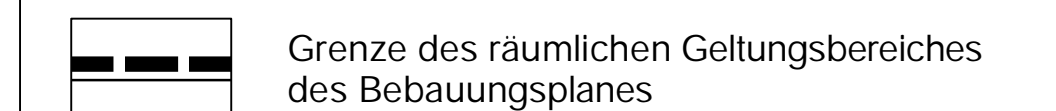
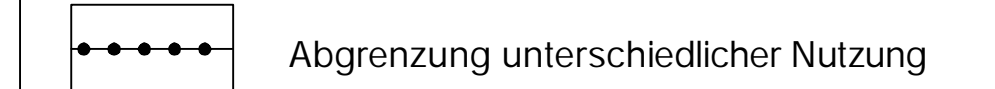
Verkehrsflächen



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE ELSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDEKRETOR

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MASSSTAB: 1:1000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.



LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION VERDEN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM APRIL 2011). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BREMERVÖRDE, DEN _____

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

(UNTERSCHRIFT)

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG, REGIONALDIREKTION VERDEN
 - KATASTERAMT BREMERVÖRDE -

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
 GROSSE STRASSE 49
 27356 ROTENBURG (WÜMME)
 TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390
 E-MAIL info@pgn-architekten.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE ELSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDEKRETOR

5. DER RAT DER GEMEINDE ELSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDEKRETOR

6. DER RAT DER GEMEINDE ELSDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDEKRETOR

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDEKRETOR

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDEKRETOR

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer
 1.1 Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad zulässig.
 1.2 Dacheindeckungen sind, mit Ausnahme von begrünt Dächern, nur in den Farbtonen rot, braun und anthrazit zulässig.

2. Sockelhöhen
 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks - liegen.

3. Einfriedungen
 Im Plangebiet sind Einfriedungen entlang der Straßen nur in Form von Staketenzäunen oder Laubschnitthecken zulässig. Dabei dürfen die Zäune eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE ELSDORF DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN OBENSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDEKRETOR

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000



GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"Sieks Wiesen II"
 (mit örtlichen Bauvorschriften)

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000

Stand 21.12.2011

